

Hollern-Twielenfleth

# Viel Platz für Familie und Freunde mit großzügigem Grundstück

Objektnummer: 25240021



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 696 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth

## Auf einen Blick

Objektnummer	25240021	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 185 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	2		
Baujahr	1981		
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz		

Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Energieausweis gültig bis	<b>14.11.2030</b>	Endenergieverbrauch	<b>53.60 kWh/m²a</b>
Befuerung	<b>Elektro</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>1981</b>

Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth

## Die Immobilie



Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1981 präsentiert sich auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> als wahres Raumwunder mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Eingebettet in ein rund 696 m<sup>2</sup> großes Grundstück in einem angenehm gewachsenen Wohnumfeld, verbindet die Immobilie funktionale Architektur mit einem behaglichen Wohngefühl. Durchdachte Raumaufteilungen, eine moderne Heiztechnik und zahlreiche Ausstattungsdetails machen dieses Anwesen zu einem besonderen Ort zum Wohlfühlen.

Das Haus beherbergt zwei vollständig abgeschlossene Wohneinheiten, jeweils mit eigenem Eingang. Der Anbau wurde 2004 errichtet. Damit eignet es sich hervorragend für das Leben mehrerer Generationen unter einem Dach, für Paare oder Familien, die Wert auf Privatsphäre legen – oder auch für eine geschickte Kombination aus Wohnen und Vermietung. Insgesamt erwarten Sie sechs einladende Zimmer, zwei Küchen sowie zwei stilvolle Tageslichtbäder.

Beide Einheiten verfügen über einen eigenen Terrassenbereich, der zum entspannten Verweilen im Freien einlädt. Der weitläufige Garten bietet eine grüne Oase für Hobbygärtner, Spielflächen für Kinder oder einfach einen idyllischen Rückzugsort inmitten der Natur.

Im Untergeschoss des Hauses bietet der geräumige Keller viel Stauraum. Mehrere Lagerräume und ein Waschraum stehen zur Verfügung. Für Fahrzeuge stehen Ihnen ein großer Holzcarport mit Platz für zwei Autos sowie weitere Außenstellplätze bereit.

Wertige Ausstattungsdetails und die gepflegte Gesamterscheinung unterstreichen den Charakter dieses Hauses.

Dieses Zweifamilienhaus ist die perfekte Wahl für alle, die ein großzügiges, flexibel nutzbares Zuhause mit viel Charme und Platz im Innen- wie im Außenbereich suchen. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten inspirieren und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

**Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth**

## **Ausstattung und Details**

- Carport
- Schuppen
- 2 Terrassen
- Gäste-WC
- Offener Kamin
- Kamin im Keller
- Einbauküchen
- Teil-Keller
- Wärmepumpe
- Duschbad
- Wannenbad
- Gäste-WC's

**Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth**

## **Alles zum Standort**

Hollern-Twielenfleth besticht durch seine ausgewogene Verbindung von ländlicher Idylle und einer verlässlichen Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und harmonisches Lebensumfeld bietet. Die Gemeinde profitiert von einer stabilen Bevölkerungsstruktur und einer gesunden Wirtschaft, die langfristige Sicherheit und eine hohe Lebensqualität garantiert – ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Raum, Ruhe und eine zukunftsorientierte Wohnqualität legen.

Die dörfliche Atmosphäre wird durch traditionelle Häuser mit weitläufigen Gärten geprägt, die viel Platz für Kinder zum Spielen und Entdecken bieten. Die vorhandene Infrastruktur umfasst grundlegende Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen direkt vor Ort, während weiterführende Schulen und spezialisierte medizinische Angebote in der nahegelegenen Stadt Stade bequem erreichbar sind. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in nur wenigen Gehminuten ergänzen das Angebot ideal für Familien, die eine ruhige Wohnlage mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Die Hansestadt Stade erreichen Sie mit dem Auto in nur etwa 10 Minuten. Hier finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot.

Auch die Metropole Hamburg ist durch die günstige Verkehrsanbindung schnell erreichbar: Über die Bundesstraße B73 oder die nahegelegene S-Bahn-Station in Stade gelangen Sie in rund 45 Minuten bequem in die Hamburger Innenstadt. Damit ist Hollern-Twielenfleth ein attraktiver Wohnort für alle, die im Grünen leben und dennoch die Nähe zur Stadt schätzen. Die direkte Lage an der Elbe verleiht dem Ort zudem einen besonderen Charme: Spaziergänge am Wasser, Fahrradtouren durch die Obstplantagen oder entspannte Stunden in der Natur sorgen für eine hohe Lebensqualität.

**Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25240021 - 21723 Hollern-Twielenfleth**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Volker Dallmann & Sandy Dallmann**

---

**Kehdinger Straße 13, 21682 Stade**

**Tel.: +49 4141 - 93 89 21 0**

**E-Mail: [stade@von-poll.com](mailto:stade@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**